

尾張都市計画事業  
小牧文津土地区画整理事業

# 事業計画の概要

(平成10年11月30日 事業計画決定)

(令和5年2月2日 第6回事業計画変更)

令和5年

小 牧 市

## 第1 土地区画整理事業の名称等

### 1 土地区画整理事業の名称

尾張都市計画事業 小牧文津土地区画整理事業

### 2 施行者の名称

小 牧 市

## 第2 施行地区

本地区は小牧市の北部中央に位置し、名鉄小牧線味岡駅の南東約0.5kmの地点にあり、地区の北側を主要地方道春日井各務原線及び名古屋上水道、また、東側を一級河川大山川に隣接する面積約37.6haの地区である。

なお、本地区に含まれる名称は次のとおりである。

小牧市 大字 文 津 字宮前及び天王塚の全部

字西野々、字西野々下、字寺西、字池田、

字北前、字立椋及び字神子の各一部

大字 小松寺 字東長様の一部

大字 東田中 字池田、字向山、字八反田及び字菖蒲池の  
各一部

## 第3 設計の概要

### 設計説明書

#### 1 土地区画整理事業の目的

本地区の住宅地は、「住宅市街地整備地域」として、工業地は、「工業開発地域」として位置付けられている。しかし、道路等の公共施設の整備が遅れているため、近年住宅地においてはミニ開発等によるスプロール化が進行し、工業地においては工場の進出も遅れており、現状のまま放置すれば無秩序な開発が進み、良好な市街地としての発展が望めない状況である。そこで、本事業では、このような状況を踏まえて土地区画整理手法により公共施設の総合的な整備改善と住宅地における適正規模の宅地の供給、工業地における工業用地の利用増進、さらには住宅地と工業地の完全なる分離を図り、良好で健全な市街地の形成を図ろうとするものである。

#### 2 設計の方針

本地区の交通計画は、既存の都市計画道路北外山文津線（幅員12m）を幹線道路とし、地区内の発生集中交通を幹線道路へ誘導するため幅員12mの補助幹線道路を計画配置する。また、区画道路は工業地では幅員8m、住宅地では幅員6mを標準として適正に計画配置する。

また、公園緑地計画については、公園を適所に配置して住民に憩いの場を提供するとともに、雨水調整池の周囲に植栽を施して緑地として計画するほか、住宅地と工業地が隣接する区域に緩衝緑地等を計画配置する。

排水計画は、道路側溝により集水した雨水を暗渠等により準用河川花塚川及び地区外水路に流下させるが、本流域は新川流域総合治水対策整備計画の流域に含まれるため、600A以上の容量をもつ雨水調整池を設置し、市街化による流出量の増加に対処するものとする。

### 3 整理施行前後の地積

#### (1) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考		
		地 積(m <sup>2</sup> )	%	筆数	地 積(m <sup>2</sup> )	%			
公 共 用 地	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	25,636.27	6.82		78,511.75	20.90		
		公 園	-	-		11,400.00	3.03		
		水 路	13,132.56	3.50		474.00	0.13		
		緑 地	-	-		9,600.00	2.56		
		計	38,768.83	10.32		99,985.75	26.62		
合 計		38,768.83	10.32		99,985.75	26.62			
宅 地	民 有 地	田	122,786.91	32.68	201	93,140.40	24.79		
		畑	25,038.90	6.67	95	18,993.34	5.06		
		宅 地	163,741.73	43.58	513	124,206.81	33.05		
		山 林	1,230.00	0.33	5	-	-		
		墓 地	2,039.00	0.54	5	2,048.60	0.55	1号該当地 5筆 2,039.00m <sup>2</sup>	
		境内地	2,029.05	0.54	6	2,038.60	0.54		
		公衆用道路	289.00	0.08	4	-	-		
		雑種地	5,310.00	1.41	14	3,601.55	0.96		
		養魚場	455.25	0.12	4	-	-		
		計	322,919.84	85.95	847	244,029.30	64.95		
	所 有 地	地 方 公 共 団 体	小牧市	11,766.20	3.13	16	9,671.37	2.57	
			名古屋市	297.30	0.08	6	298.70	0.08	1号該当地 6筆 名古屋上水道用地 297.30m <sup>2</sup>
			計	12,063.50	3.21	22	9,970.07	2.65	
国 有 地		普通財産	188.00	0.05	1	188.88	0.05		
		計	188.00	0.05	1	188.88	0.05		
合 計		335,171.34	89.21	870	254,188.25	67.65	1号該当地 11筆 2,336.30m <sup>2</sup>		
保 留 地		-	-		21,526.00	5.73			
測 量 増		1,759.83	0.47		-	-			
総 計		375,700.00	100.00		375,700.00	100.00			

(2) 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの)	整理後宅地地積	
		保留地を含めた 宅地地積	保留地を除いた 宅地地積
m <sup>2</sup> 335,171.34	m <sup>2</sup> 336,748.72	m <sup>2</sup> 275,714.25	m <sup>2</sup> 254,188.25

差引減歩地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	減歩率	公共保留地 合算減歩率
m <sup>2</sup> 61,034.47	m <sup>2</sup> 82,560.47	% 18.12	% 24.51

(3) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の増加額	整理後 1 m <sup>2</sup> 当り 予定価格
円 33,031,329,300	円 36,228,852,450	円 3,197,523,150	円 131,400

保留地として 取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
m <sup>2</sup> 24,334.27	m <sup>2</sup> 21,526.00	% 88.46	整理前単価 円/m <sup>2</sup> 約 98,100

#### (4) 公共施設別調書

区分	名称	形状寸法				摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )	整備計画	
道 路	都市計画 画道路	3・5・264 文津循環1号線	12.00、16.00	883.00	11,330.25	図①②参照
		3・5・265 文津循環2号線	12.00	604.50	7,304.00	図②参照
		3・4・252 北外山文津線	12.00~16.00	499.00	7,031.00	図③参照
		計		1,986.50	25,665.25	
	区 画 道 路	幅員16m	16.00	71.00	1,154.75	図①参照
		幅員12m	12.00	778.00	9,523.00	図③参照
		幅員8m	8.00	1,925.00	13,996.25	図④参照
		幅員6m	6.00	4,443.50	25,657.50	図⑤参照
		幅員5m	5.00	198.00	1,008.00	図⑤参照
		幅員4m	4.00	225.00	936.00	図⑤参照
		計		7,640.50	52,275.50	
	特殊 道路	幅員4m	4.00~ 平均3.50	155.50	571.00	図⑥参照
		計		155.50	571.00	
	道 路 計			9,782.50	78,511.75	
公 園	1号公園			1,200.00	池田公園	
	2号公園			3,000.00	宮前公園	
	3号公園			2,600.00	天王塚公園	
	4号公園			4,600.00	北前公園	
	計			11,400.00		
緑 地	1号緑地			3,000.00	調整池	
	2号緑地			1,400.00		
	3号緑地			5,200.00	調整池	
	計			9,600.00		
水 路				474.00		
総 計				99,985.75		

## 第4 事業施行期間

自 平成10年11月30日(事業計画の決定の公告日)

至 令和13年 3月31日

## 第5 資金計画書

### 1 収 入

区 分					金 額 (円)	摘 要	
社 会 資 本 整 備 総 合 交 付 金	基 幹 事	道	旧通常費	国 費	73,000,000	(都) 文津循環1号線	
				市 費	73,000,000		
				計	146,000,000		
	路	旧地域活力 基盤創造 交付金	国 費	1,390,437,000	(都) 文津循環1号線 (都) 文津循環2号線 (都) 北外山文津線 〔内訳〕 交付金A 50,000,000円 交付金B 70,000,000円 交付金 2,414,674,000円		
			市 費	1,144,237,000			
			計	2,534,674,000			
	計				2,680,674,000		
	業	市 街 地 整 備	都 市 計 再 画 生	区 都 市 計 再 理 生	国 費	1,663,650,000	
					市 費	3,327,300,000	
					計	4,990,950,000	
その他補助金・交付金等					909,570,000		
地方特定道路 A					48,000,000	(都) 文津循環1号線	
保留地処分金					1,563,000,000	21,526㎡ × 約72,600円/㎡	
市 単 独 費					4,283,806,000		
寄 付 金 そ の 他					24,000,000		
合 計					14,500,000,000		

## 2 支 出

		事 項	単 位	事 業 量	事 業 費 ( 円 )	摘 要	
公 共 施 設	築 造	幹線 道路	築造費	m	1,986.50	319,700,000	
			舗装費	m <sup>2</sup>	18,164.00	83,100,000	
		区画 道路	築造費	m	7,640.50	695,600,000	
			舗装費	m <sup>2</sup>	30,393.00	150,400,000	
		特殊 道路	築造費	m	155.50	3,100,000	
			舗装費	m <sup>2</sup>	411.00	600,000	
		排水路築造費	m	4,029.00	727,800,000		
		公園・緑地施設費	m <sup>2</sup>	21,000.00	518,400,000		
	計				2,498,700,000		
	整 備	移 転	建物移転費	戸	137	8,257,000,000	
			墓地移転費	式	1	76,815,588	
			計			8,333,815,588	
	費 設	移 設	電柱移設費	本	251	78,278,233	
			上水道移設費	式	1	166,000,000	
ガス移設費			式	1	62,200,000		
計					306,478,233		
法 第 2 事 条	2 項 事 項	上水道布設費	式	1	345,000,000		
		ガス布設費	式	1	70,300,000		
		計			415,300,000		
		整地費	式	1	295,300,000		
		工事雑費	式	1	500,800,000		
		調査設計費	ha	37.57	1,429,000,000		
		負担金	式	1	5,200,000		
		工事費計			13,784,593,821		
		損失補償費	式	1	74,700,000		
		借入金利子	式	1	80,000,000		
		事務費	式	1	560,706,179		
		合計			14,500,000,000		